

ที่ SENX 012/2568

วันที่ 13 สิงหาคม 2568

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ไตรมาส 2 ปี 2568

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ขอรายงานผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท สำหรับงวด 3 เดือน และ 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 1 ผลการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567

งบการเงินรวม	สำหรับงวด 3 เดือน					
	2568		2567		เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	226.42	75.79	69.88	23.39	156.54	224.01
รายได้จากการขายสินค้า	5.95	1.99	2.06	0.69	3.89	188.83
รายได้จากการให้เช่า	5.63	1.88	0.69	0.23	4.94	715.94
รายได้จากการให้บริการ	60.73	20.33	61.00	20.42	(0.27)	(0.44)
รวมรายได้	298.73	100.00	133.63	100.00	165.10	123.55
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	157.82	69.70	40.75	58.31	117.07	287.29
ต้นทุนจากการขายสินค้า	4.82	81.01	1.27	61.65	3.55	279.53
ต้นทุนการให้เช่า	2.17	38.54	1.15	166.67	1.02	88.70
ต้นทุนการให้บริการ	37.14	61.16	43.94	72.03	(6.80)	(15.48)
ต้นทุนขายรวม	201.95	67.60	87.11	65.19	114.84	131.83
กำไรขั้นต้น	96.78	32.40	46.52	34.81	50.26	108.04
รายได้อื่น	5.83	1.91	117.67	46.82	(111.84)	(95.05)
ค่าใช้จ่ายรวม	60.32	19.81	114.51	45.57	(54.19)	(47.32)
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากบริษัทร่วม			(0.90)	(0.36)	0.90	(100.00)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(4.34)	(1.43)	5.78	2.30	(10.12)	(175.09)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	37.95	12.46	54.56	21.71	(16.61)	(30.44)

ตารางที่ 2 ผลการดำเนินงานสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567

งบการเงินรวม	สำหรับงวด 6 เดือน					
	2568		2567		เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	420.72	140.84	175.63	58.79	245.09	139.55
รายได้จากการขายสินค้า	10.35	3.46	4.12	1.38	6.23	151.21
รายได้จากการให้เช่า	8.34	2.79	1.31	0.44	7.03	536.64
รายได้จากการให้บริการ	120.10	40.20	128.49	43.01	(8.39)	(6.53)
รวมรายได้	559.51	100.00	309.55	100.00	249.96	80.75
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	301.49	71.66	110.08	62.68	191.41	173.88
ต้นทุนจากการขายสินค้า	8.42	81.35	2.55	61.89	5.87	230.20
ต้นทุนการให้เช่า	3.31	39.69	2.18	166.41	1.13	51.83
ต้นทุนการให้บริการ	77.38	64.43	82.10	63.90	(4.72)	(5.75)
ต้นทุนขายรวม	390.60	69.81	196.91	63.61	193.69	98.36
กำไรขั้นต้น	168.91	30.19	112.64	36.39	56.27	49.96
รายได้อื่น	10.93	1.92	154.07	33.23	(143.14)	(92.91)
ค่าใช้จ่ายรวม	120.49	21.12	191.23	41.25	(70.74)	(36.99)
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากบริษัทร่วม			(1.50)	(0.32)	1.50	(100.00)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(11.77)	(2.06)	(2.26)	(0.49)	(9.51)	420.80
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	47.58	8.34	71.72	15.47	(24.14)	(33.66)

รายได้

ด้วยสถานะเศรษฐกิจของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ชะลอตัวตั้งแต่ต้นปีจนถึงปัจจุบัน และภาวะหนี้สินของครัวเรือนที่ยังสูงอยู่ ทำให้กลุ่มบริษัทต้องบริหารจัดการเพิ่มกลยุทธ์ในการขายเป็นอย่างมากทั้งด้านราคาและการให้โปรโมชันเพื่อให้ลูกค้าสามารถซื้อบ้านและคอนโดได้ กลุ่มบริษัทเพิ่มความหลากหลายของธุรกิจโดยการให้เช่า (Rentnex) และเช่าซื้อ (Livnex) ทั้งบ้านและคอนโด จึงทำให้การรับรู้รายได้สำหรับงวด 3 เดือนไตรมาส 2 ปี 2568 กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ 298.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 165.10 ล้านบาท คิดเป็น 123.55% โดยจำแนกตามประเภทของรายได้ ดังนี้ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 226.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 156.54 ล้านบาทคิดเป็น 224.01% เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2567 ที่มีรายได้จากการขายอสังฯ เท่ากับ 69.88 ล้านบาท รายได้จากการขายอสังหาฯที่เพิ่มขึ้นมาจากการรับรู้รายได้จากการขายคอนโดของ 2 โครงการที่ร่วมลงทุนกับบริษัทอันคิวฯ ซึ่งทั้ง 2 บริษัทได้เปลี่ยนสถานะบริษัทจากการบริษัทร่วมค้าเป็นบริษัทย่อย ตั้งแต่วันที่ 25 ธันวาคม 2567 ที่ผ่านมา รายได้จากการขายสินค้า retail 5.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.89 ล้านบาทคิดเป็น 188.83% รายได้จากการให้เช่า 5.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.94 ล้านบาท คิดเป็น 715.94% และรายได้จากการให้บริการ 60.73 ล้านบาท ลดลง 0.27 ล้านบาท คิดเป็น 0.44% ส่งผลให้การรับรู้รายได้สะสมงวด 6 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้รวม เท่ากับ 559.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2567 เท่ากับ 249.96 ล้านบาท คิดเป็น 80.75% โดยจำแนกตามประเภทของรายได้ ดังนี้ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 420.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 245.09 ล้านบาทคิดเป็น 139.55% เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2567 ที่มีรายได้จากการขายอสังหาฯ เท่ากับ 175.63 ล้านบาท รายได้จากการขายสินค้า retail 10.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.23 ล้านบาทคิดเป็น 151.21% รายได้จากการให้เช่า 8.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.03 ล้านบาท คิดเป็น 536.64% และรายได้จากการให้บริการ 120.10 ล้านบาทลดลง 8.39 ล้านบาท คิดเป็น 6.53%

ต้นทุนขาย

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2568 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนขายรวม 201.95 ล้านบาท หรือ คิดเป็น 67.60% โดยแบ่งเป็น ต้นทุนจากการ

ขายอสังหาริมทรัพย์ 157.82 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 69.70% ของรายได้รวม ซึ่งสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นมาจากการที่กลุ่มบริษัท ให้ไปโรมันชั้นต่างๆ เพื่อกระตุ้นการขายให้มากขึ้น, ต้นทุนจากการขายสินค้า retail เท่ากับ 4.82 ล้านบาท คิดเป็น 81.01%, ต้นทุนจากการให้เช่า 2.17 ล้านบาท คิดเป็น 38.54% และ ต้นทุนจากการให้บริการ 37.14 ล้านบาท คิดเป็น 61.16% เมื่อเทียบกับงวดเดียวของปีก่อนจะเห็นว่ากลุ่มบริษัทยังคงบริหารจัดการต้นทุนขายให้อยู่ในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน ทำให้ต้นทุนขายรวม สะสม สำหรับงวด 6 เดือนเท่ากับ 390.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 69.81 ของรายได้รวม ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีอัตรากำไร ขั้นต้นสำหรับไตรมาส 2 ปี 2568 เท่ากับ 32.40% และสำหรับงวด 6 เดือนมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 30.19%

ค่าใช้จ่าย

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2568 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายรวม 60.32 ล้านบาท คิดเป็น 19.81% ของรายได้รวม ลดลงจากไตรมาส 2 ปี 2567 จำนวน 54.19 ล้านบาท คิดเป็น 47.32% ที่มีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 114.51 ล้านบาท และสะสมงวด 6 เดือน กลุ่ม บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 120.49 ล้านบาท คิดเป็น 21.12% ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันปี 2567 จำนวน 70.74 ล้านบาท คิดเป็น 36.99% จะเห็นได้ว่ากลุ่มบริษัทได้บริหารจัดการ ควบคุม ค่าใช้จ่ายต่างๆ ทั้งที่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่หรือ ค่าใช้จ่ายผันแปร ได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวอยู่

ตารางที่ 3 งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568

งบการเงินรวม	2568	2567	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน	4,607.92	5,045.91	(437.99)	(8.68)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,441.24	1,259.38	181.86	14.44
สินทรัพย์รวม	6,049.16	6,305.29	(256.13)	(4.06)
หนี้สินหมุนเวียน	961.28	1,091.16	(129.88)	(11.90)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	1,070.91	1,226.67	(155.76)	(12.70)
หนี้สินรวม	2,032.19	2,317.83	(285.64)	(12.32)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	4,016.97	3,987.46	29.51	0.74
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	6,049.16	6,305.29	(256.13)	(4.06)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 6,049.16 ล้านบาท ลดลง 256.13 ล้านบาท คิดเป็น 4.06% เมื่อเทียบกับ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่มีสินทรัพย์รวม 6,305.29 ล้านบาท เนื่องมาจากการลดลงของสินค้าคงเหลือที่มีการขายออกไป, การขายทรัพย์สินที่ถือไว้เพื่อขายบางส่วน และการลดลงของเงินสดที่มีการจ่ายเงินกู้ยืมและการจ่ายชำระหนี้สินในกิจการ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวม 2,032.19 ล้านบาท ลดลง 285.64 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีหนี้สินเท่ากับ 2,317.83 ล้านบาท ซึ่งในหนี้สินที่ลดลงหลักๆ มาจากการชำระคืนเงินกู้ยืมทั้งระยะสั้นและระยะยาว จำนวน 229.68 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 เท่ากับ 4,016.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 29.15 ล้านบาท ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 3.987.46 ล้านบาท ซึ่งมาจากผลกำไรที่เกิดขึ้นในงวด กลุ่มบริษัทยังคงรักษาอัตราหนี้สิน
ต่อทุน เท่ากับ 0.5 และ 0.58 เมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2567

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นางสาวสิวันนท์ รัชฎักษณ์ภักย์
ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน